

DE TREUB

PRINCIPEPLAN

2 · September · 2019

de Treub cv.

Cie.

4	LOCATIE
8	PROGRAMMATISCHE AMBITIES
18	PLATTEGRONDEN
20	FLEXIBILITEIT
22	PARKEERSTUDIE



Sloop voormalig schoolgebouw

locatie wordt op termijn herontwikkeld

**Realisatie tijdelijke onderwijshuis-
vesting** Godfried Bomanschool

Transformatie bedrijfshal naar leisure

La Playa indoor beach sports center

De Hofmeesters wooncomplex 259 woningen
259 parkeerplaatsen; torens van 45 en 51 meter

**Transformatie kantoor naar leisure
center**

gedeeltelijke transformatie naar escape room

Monfor offices herontwikkeling kantoor tot
ondernemershuis & bedrijfsverzamelgebouw

Transformatie tot hotel The Young Group

Realisatie onbemand tankstation

**Transformatie bedrijfshal naar leisure
center**

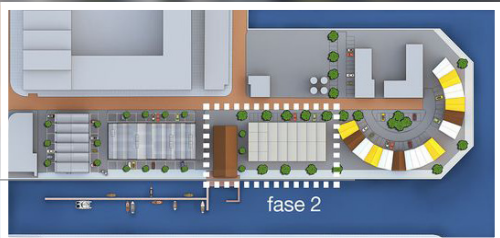
transformatie naar bowling, lunchroom en fitness

Leegstand kantoren Shell

komen in de komende vijf jaar leeg te staan

**Verduurzaming kantoorpand
Rijkswaterstaat**

test met energienieuwtral gebouw



Harbour Village 45 units voor MKB

Uitbreiding First Class Health Center

Transformatie kantoor naar

studentenwoningen ca. 80 woningen

Transformatie kantoor naar woningen

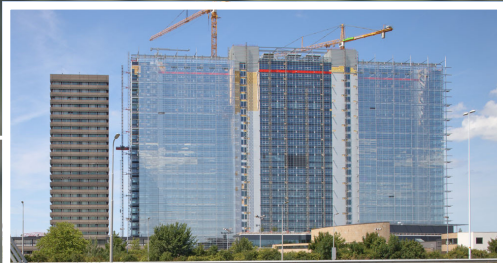
tijdelijke transformatie naar woningmix

**Renovatie en verduurzaming
bedrijfsverzamelgebouw**

**Transformatie kantoor/bedrijfshal naar
leisure center** (reptielen- en Amfibieenzoo
Serpo)



Studie havengebied studio Hartzema



Nieuwbouw European Patent Office

Verduurzaming kantoorpan Niwo

Verduurzaming De Broodfabriek
congres en event center de broodfabriek

**Transformatie bedrijfshal naar leisure
center** transformatie naar Monkey Town Rijswijk

DE TREUB MIX TO THE MAX



APPARTEMENTEN



COMMUNITY



HEALTHY



KANTOREN



INNOVATIES



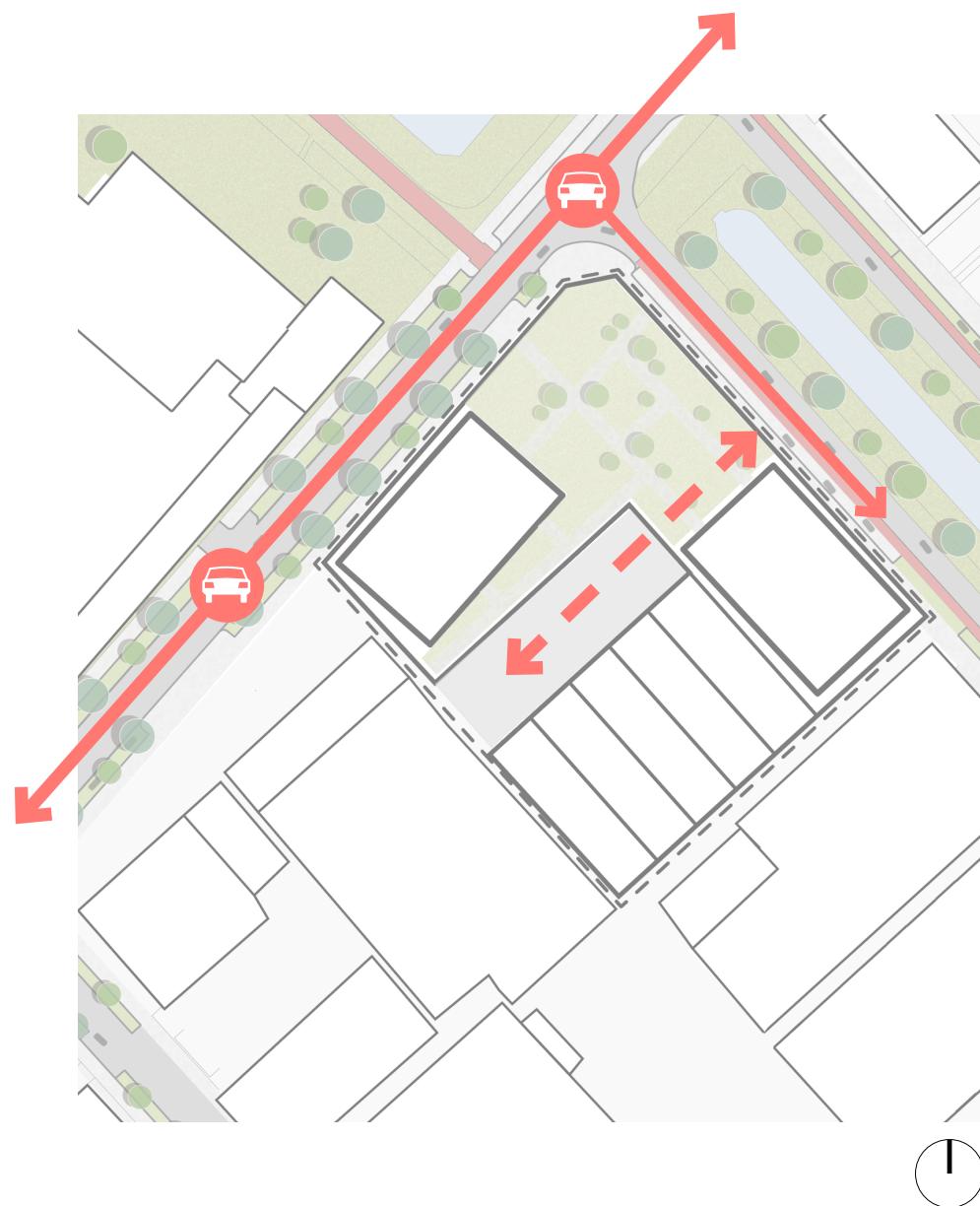
BEDRIJVIGHEID



GROEN

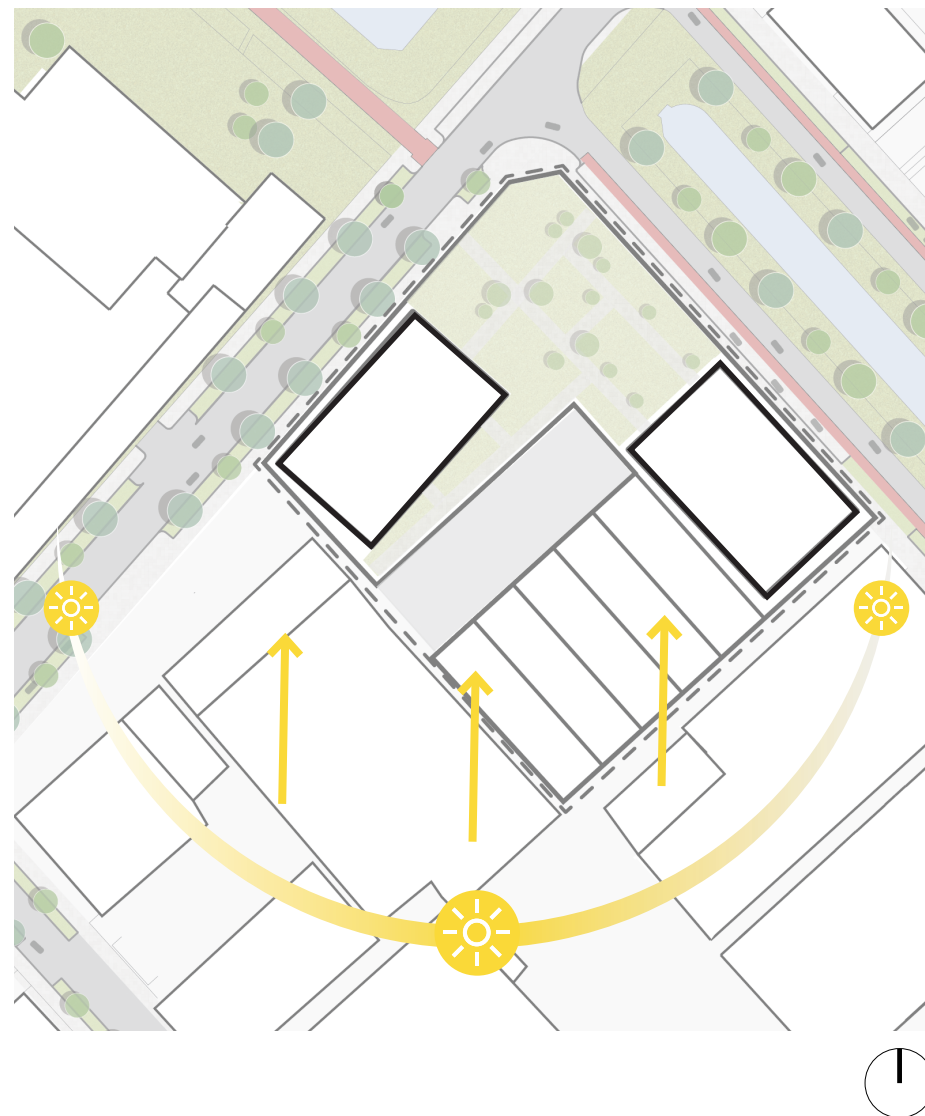






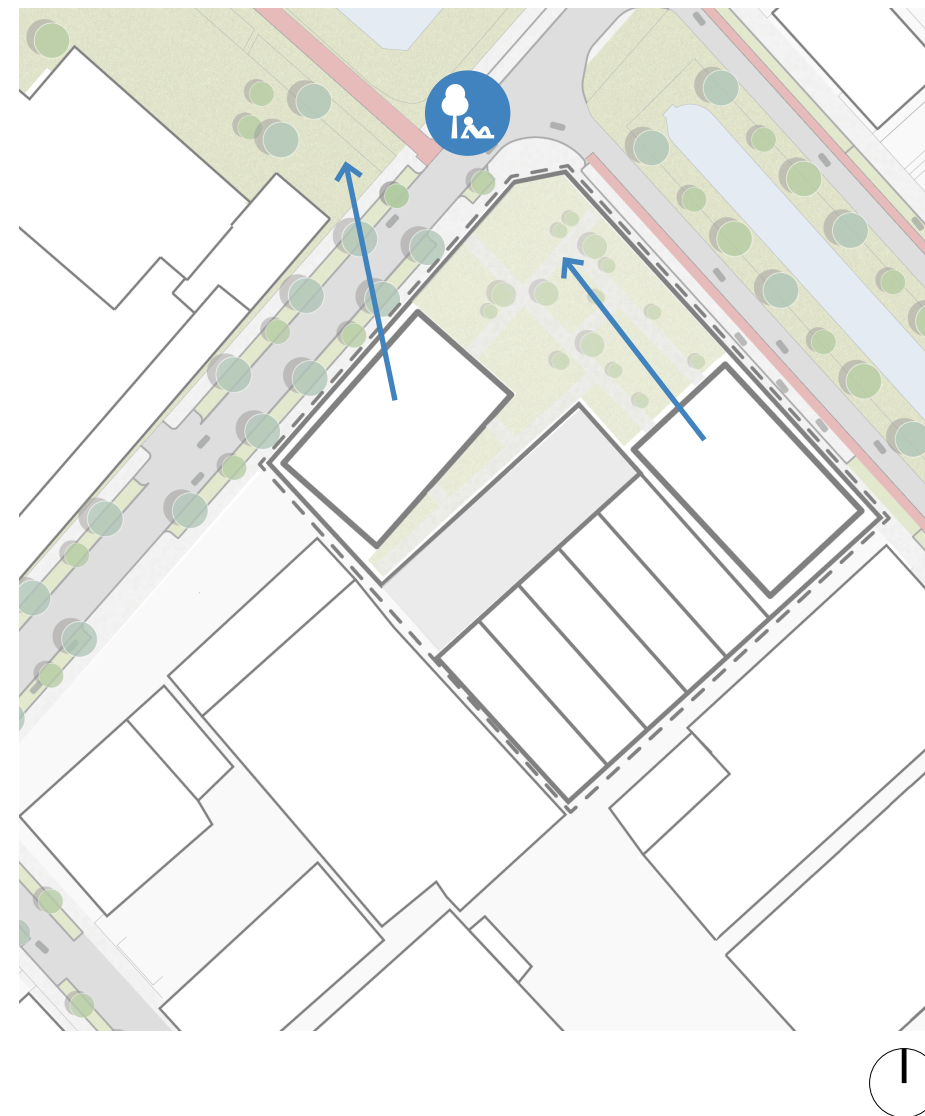
verkeersstructuur

De huidige structuur van wegen blijft behouden. De grote clusters worden onderverdeeld in kleinere blokken met 'autoluwe' straten en hoven op eigen terrein.



bezonning

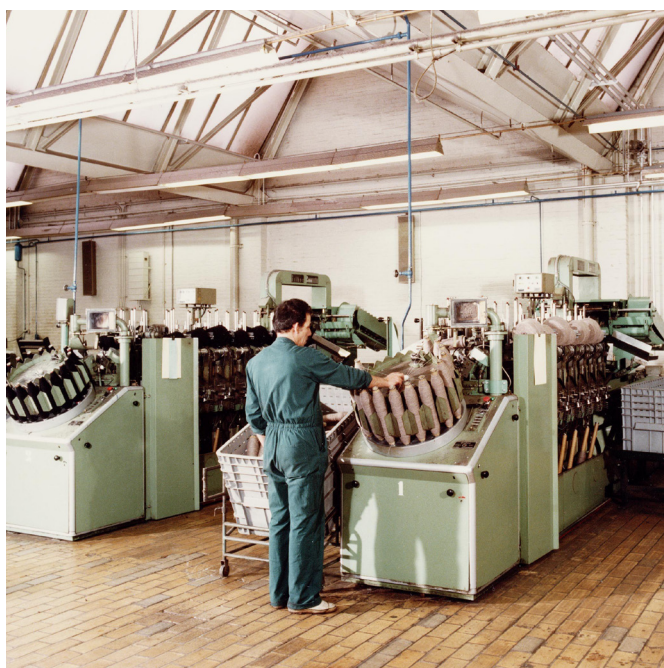
De afstand tussen de torens zorgt er voor dat torens niet in elkaars schaduw staan. De schaduw valt grotendeels op aangrenzende straten aan de noordzijde.



zichtlijnen

Belangrijke oriëntatiepunten zijn de 'parken' tussen de noordelijke blokken. De torens zijn zo gepositioneerd dat de afstand ertussen zo groot mogelijk is.

Bedrijfslocatie



In de transformatie naar een gemengde omgeving maken we extra ruimte voor bedrijven om zich hier te huisvesten. Het aandeel kantoren neemt af.

Wijklobby



Op de hoek van de Treubstraat en de Diepenhorstlaan is er ruimte voor een wijklobby. Een semi openbaar programma waar je elkaar kan ontmoeten, verschillende activiteiten kan doen maar waar ook ruimte is om te werken onder genot van een goede kop koffie. Dit programma sluit aan bij het wijk werk cafe en de daktuin op de hoek die gedeeltelijk openbaar toegankelijk is.

Apartementen



Het programma voor verblijven is gericht op de productieve omgeving waarin het project zich bevindt. Met een sterke nadruk op het faciliteren van medewerkers en gebruikers van de Plaspoelpolder.

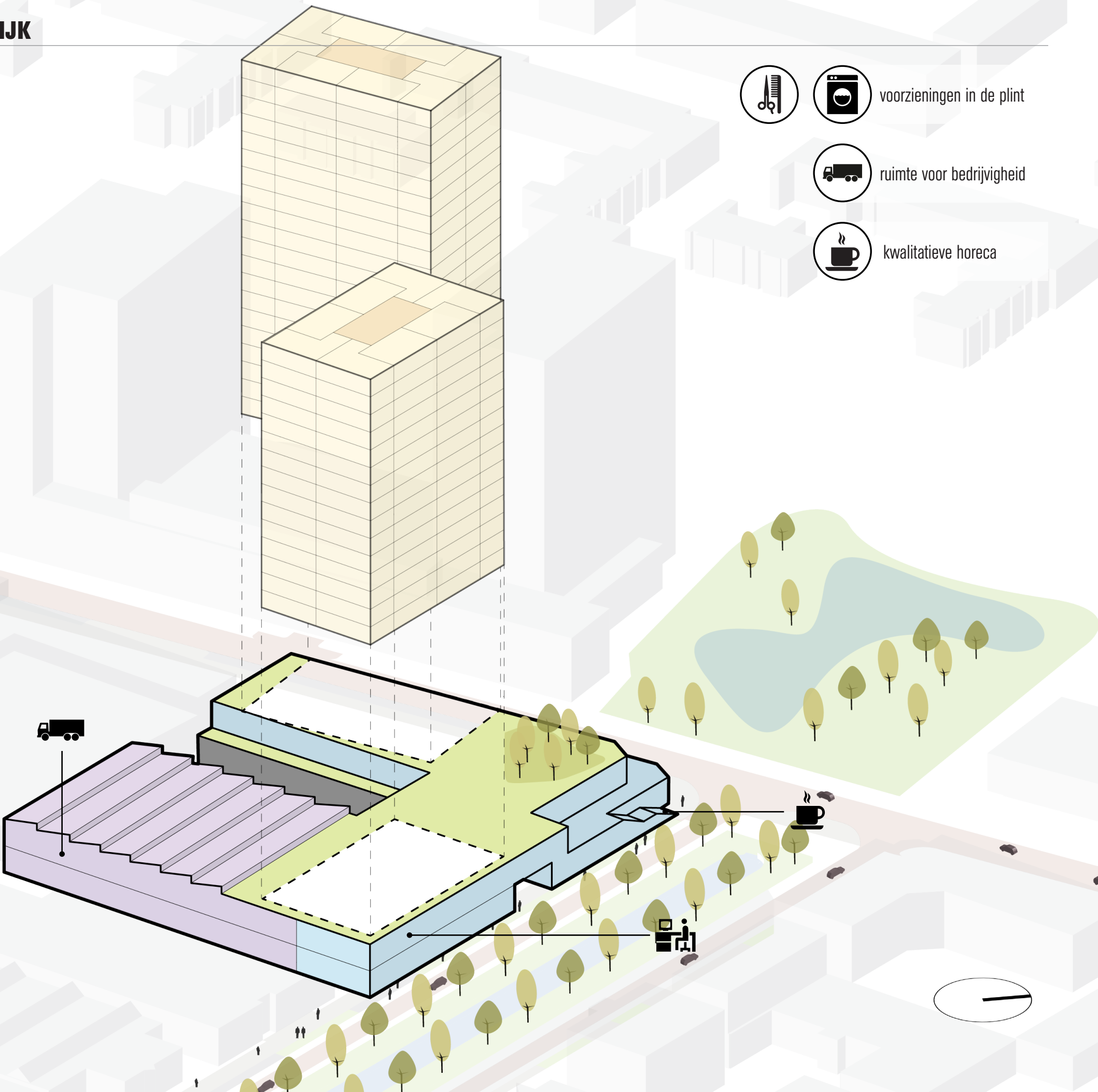
Werken



Bedrijfsondersteunende kantoorfuncties zijn aanvullend op de bedrijfsfuncties. Voor grootschalige kantoren met intensieve parkeerbehoefte is geen plek gereserveerd.

	Bestaand	Nieuwe situatie
Kavelgrootte:	5.422 m²	5.422 m²
BVO (ex parkeren):	6.780 m²	29.850 m²
FSI:	1.25	5.5
Appartementen:	0	280
BVO Appartementen:	0 m²	24.150 m²
BVO Kantoor/Bedrijf waaronderplintfuncties:	5.480 m²	3.970 m²
BVO Bedrijfshal:	0 m²	1.730 m²
BVO Opslag:	1.298 m²	
Apartment M (50-70):	0	280
Parkeerplaatsen:	ca. 110	ca. 150
BVO Parkeergarage:	0	4.500 m²
BVO Fietsparkeren:	0	620 m²
Parkeren/logistiek op maaiveld:	ca. 3.500 m²	650 m²
Groenoppervlak en publieke terrassen:	ca. 200 m²	1900 m²

-   voorzieningen in de plint
-  ruimte voor bedrijvigheid
-  kwalitatieve horeca



Collectieve Daktuinen



Op de lage daken is ruimte voor groene daktuinen voor collectief gebruik. Samen met de collectieve functies in de plint streven we ernaar dat alle gebruikers rond de voet van het gebouw in contact met elkaar zijn.

Stadstuinen



De openbare ruimte rondom het gebouw wordt in stroken toegewezen aan bewoners voor privétuinen. Hiermee bereiken we een zachte landing van de bouwmassa en een diverse en persoonlijke inbedding van het blok in de stad.

Auto in de straat

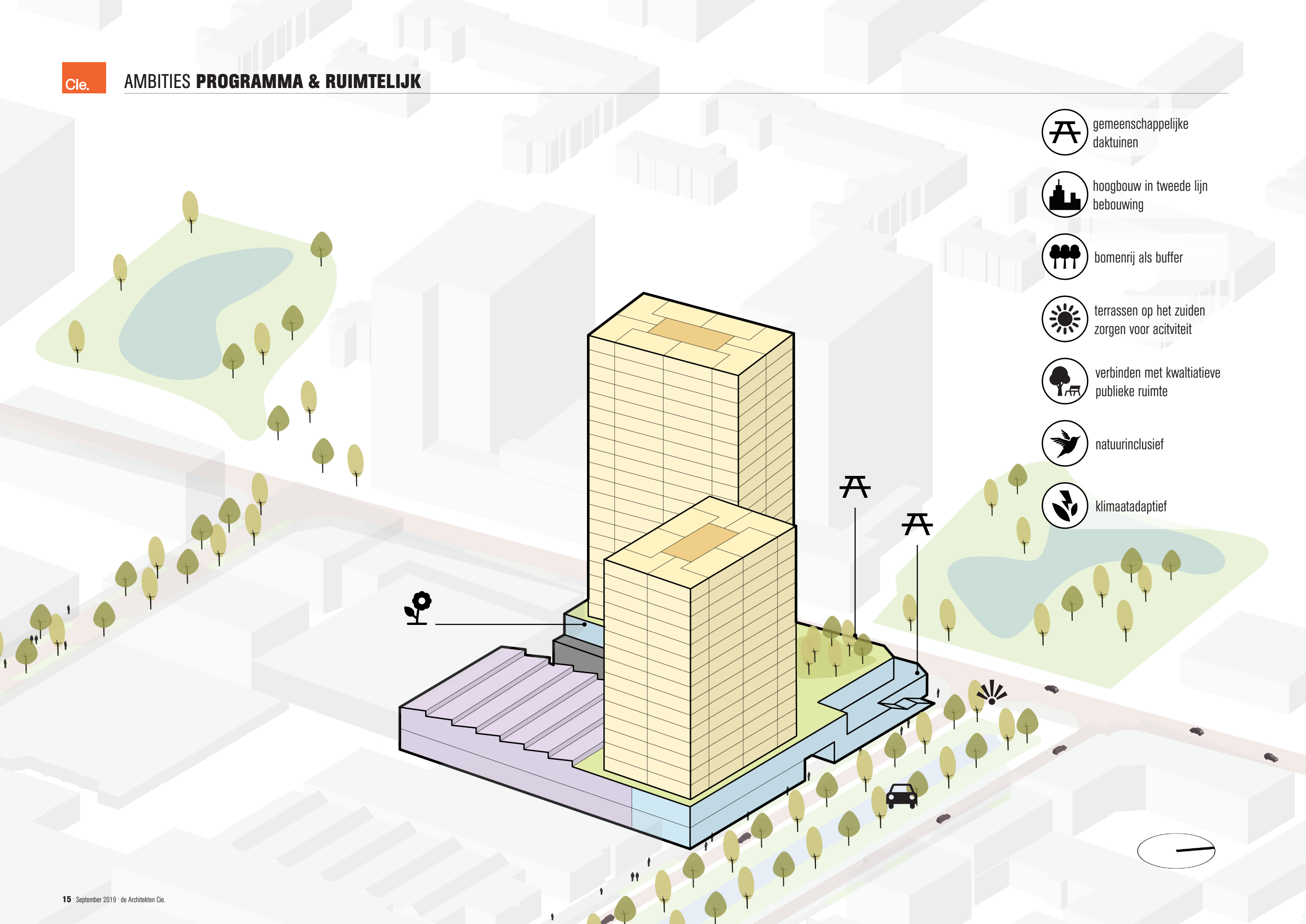


In de bestaande straten wordt meer ruimte gecreeerd. De ruimte voor auto's in bestaande straten blijft ten minste gelijk ten behoeve van een goede bereikbaarheid van bedrijven. De extra ruimte in de straten wordt ingezet voor meer verblijfskwaliteit.

De Stad op Ooghoogte



Het plan beoogt een rijke schakelingen van individueel herkenbare bedrijven. Voordeuren, etalages, en entrees vormen samen met geveltuinten, stoepen en voorpleinen een sterke identiteit en zorgen voor contact tussen gebouw, gebruiker en de stad. De bedrijfsfuncties gaan goed samen met de collectieve torenentrees, de entree voor een publiek programma op de hoek, entree's van fietsenstallingen en van parkeren.



gemeenschappelijke daktuinen



hoogbouw in tweede lijn bebouwing



bomenrij als buffer



terrassen op het zuiden zorgen voor activiteit



verbinden met kwalitatieve publieke ruimte



natuurinclusief



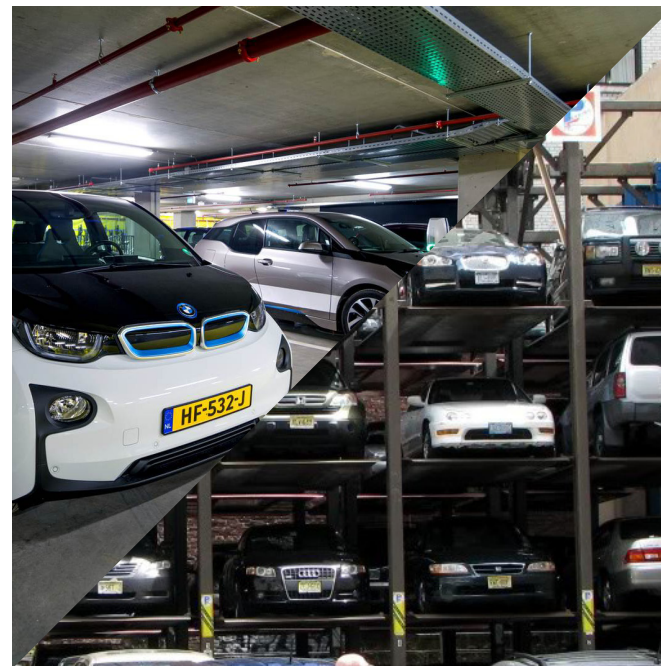
klimaatadaptief

Wijk-Werk Café en Horeca



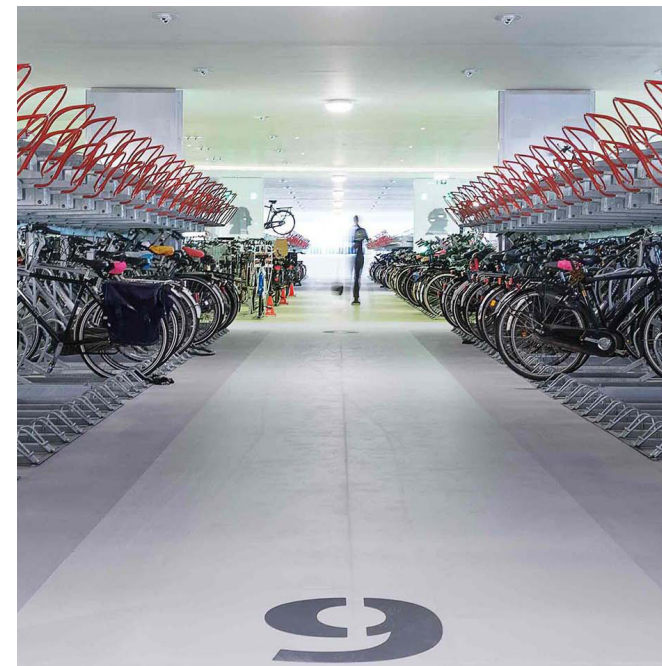
De plint bevat bedrijfsfuncties met ondersteunende ruimte voor aanlandkantoren. Hier kunnen werk- en ontmoetingsfuncties tussen gebouwbewoners en buurtbewoners vorm krijgen. De voorgestelde horecafunctie is goed gelegen en zichtbaar op de hoek. Met een goed bezonde daktuin maken we een clubhuisachtige horeca waarin samenwerken en ontmoeten tussen professionals het doel is

Mixed Car Use



Het parkeren in het gebouw wordt gedeeltelijk aangeboden in de cloud als deelvoorziening en speelt daarmee in op de ontwikkeling naar minder parkeerplekken in de stad, en naar transport dat efficiënter gebruikt wordt. De parkeervoorziening zelf wordt gemaakt op basis van een flexibel aantal auto's. Uit te breiden door inpassing van een mechanisch systeem en te reduceren door functiewijziging van gebouwen.

Collectief Fietsparkeren

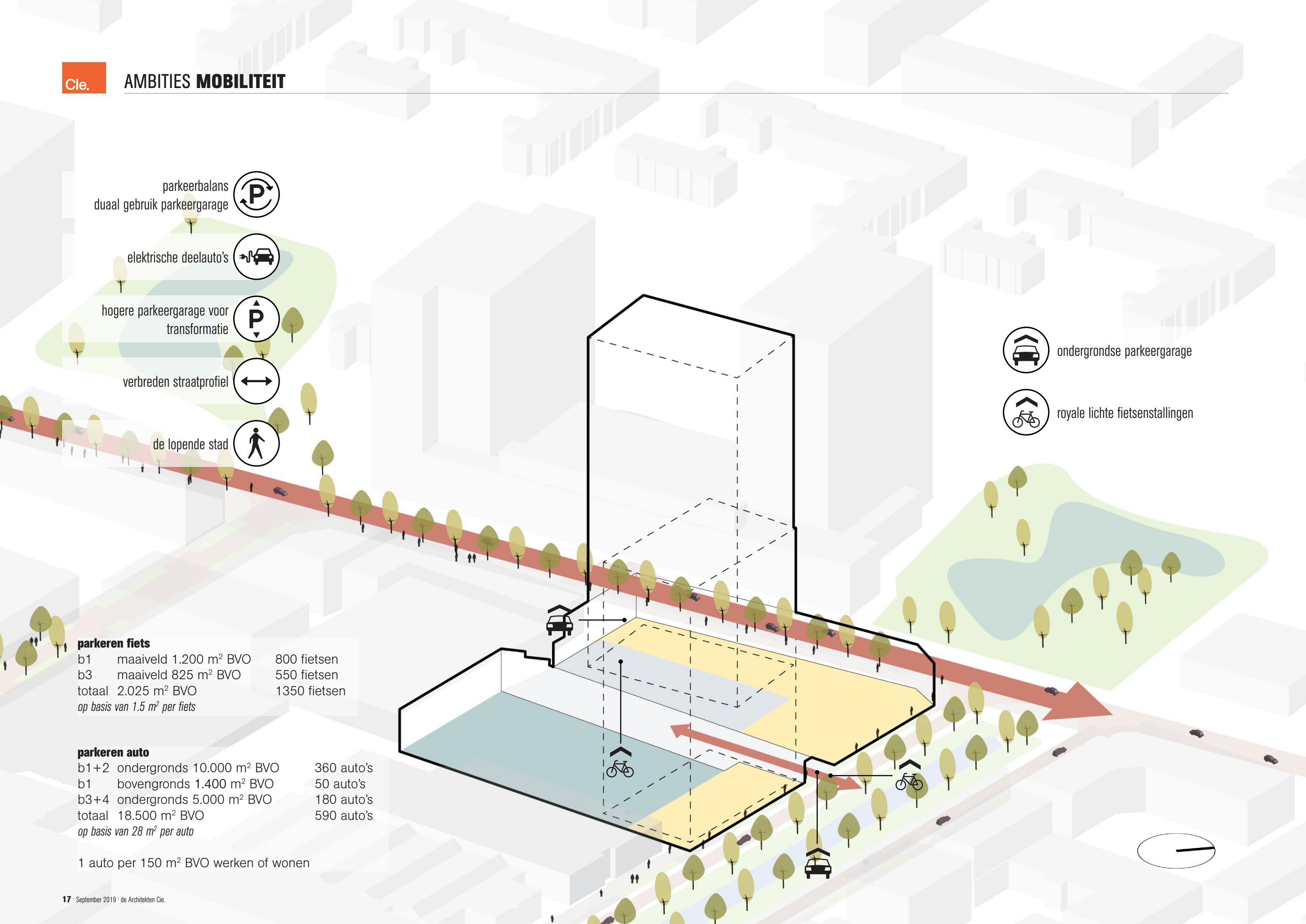


Fietsparkeren is prominent in beeld. Als transportmiddel en als identiteitsdrager. Een overzichtelijke collectieve transparante stalling binnen het gebouw met 24/7 ogen op de straat vormt een positieve functie op het maaiveld. Plek, programma en doelgroep zijn voor een groot deel aangewezen op de fiets.

Parkeerhub



De flexibiliteit van de parkeervoorziening biedt extra ruimte aan parkeerbehoefte uit de wijk. Voor het leeg-organiseren van het maaiveldparkeren, of voor het aanbieden van elektrische deelauto's voor de wijk is ruimte te reserveren.



parkeerbalans
dual gebruik parkeergarage



elektrische deelauto's



hogere parkeergarage voor
transformatie



verbreden straatprofiel



de lopende stad



ondergrondse parkeergarage



royale lichte fietsenstallingen

parkeren fiets

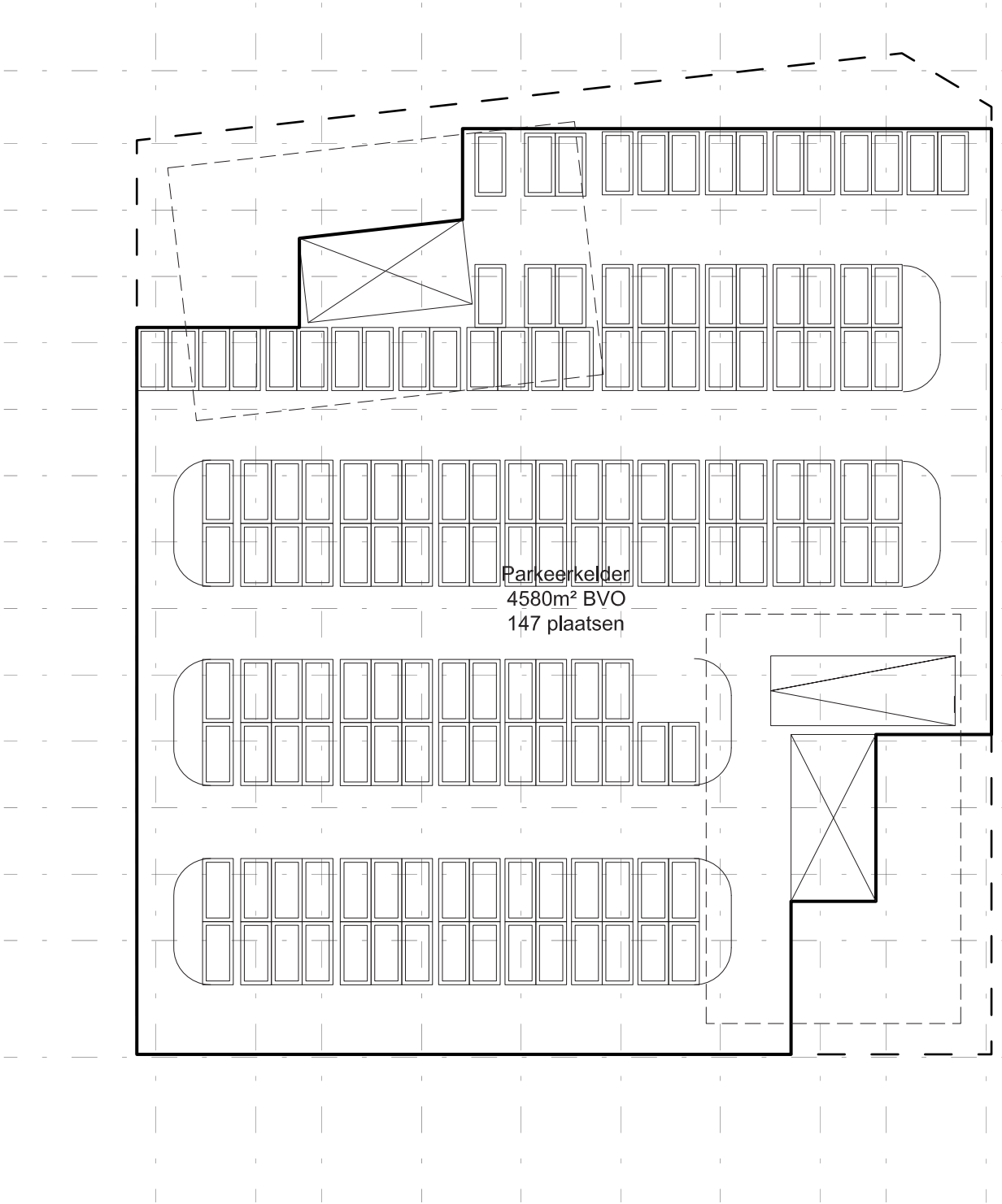
b1	maaiveld 1.200 m ² BVO	800 fietsen
b3	maaiveld 825 m ² BVO	550 fietsen
totaal	2.025 m ² BVO	1350 fietsen
op basis van 1.5 m ² per fiets		

parkeren auto

b1+2	ondergronds 10.000 m ² BVO	360 auto's
b1	bovengronds 1.400 m ² BVO	50 auto's
b3+4	ondergronds 5.000 m ² BVO	180 auto's
totaal	18.500 m ² BVO	590 auto's
op basis van 28 m ² per auto		

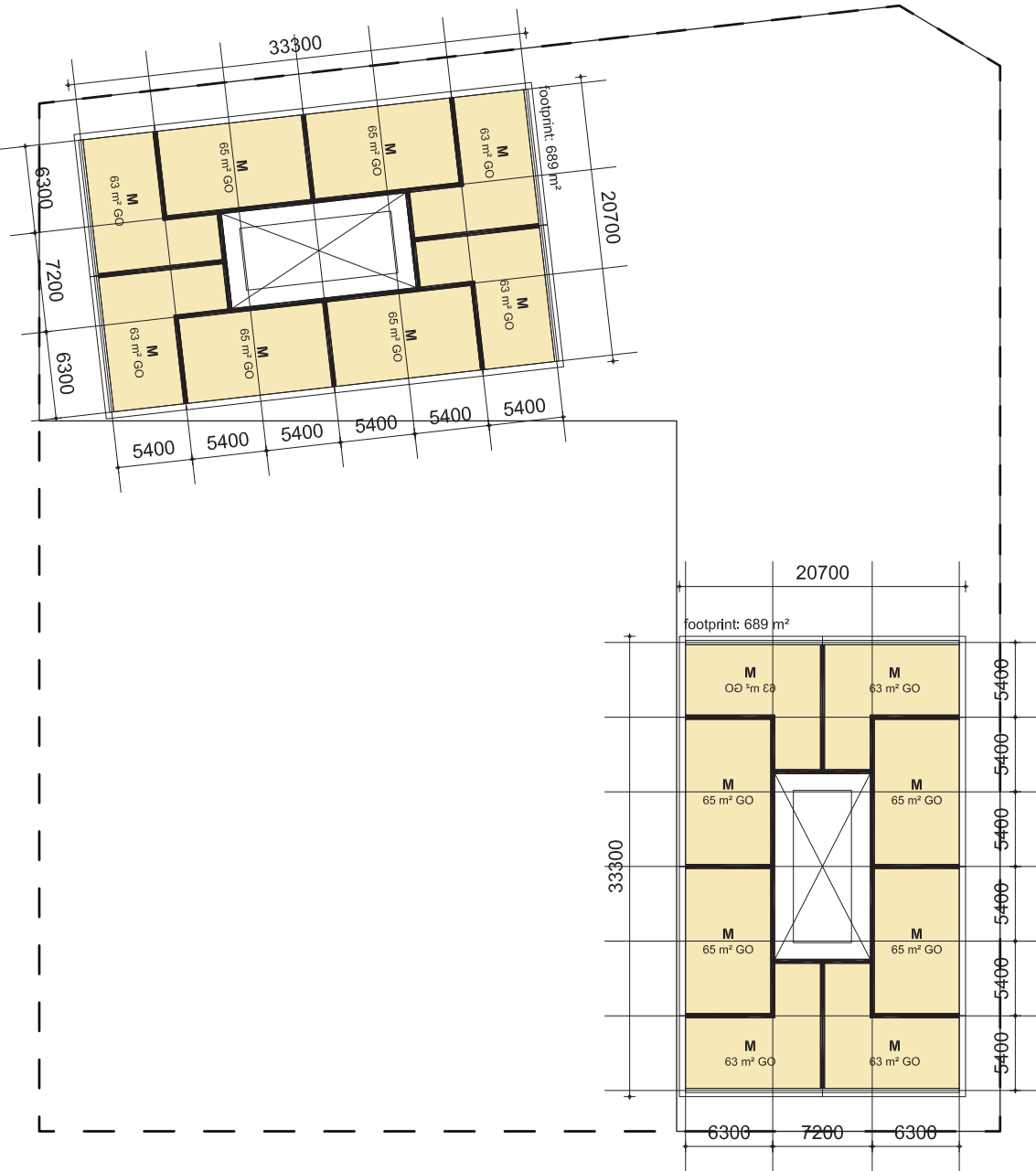
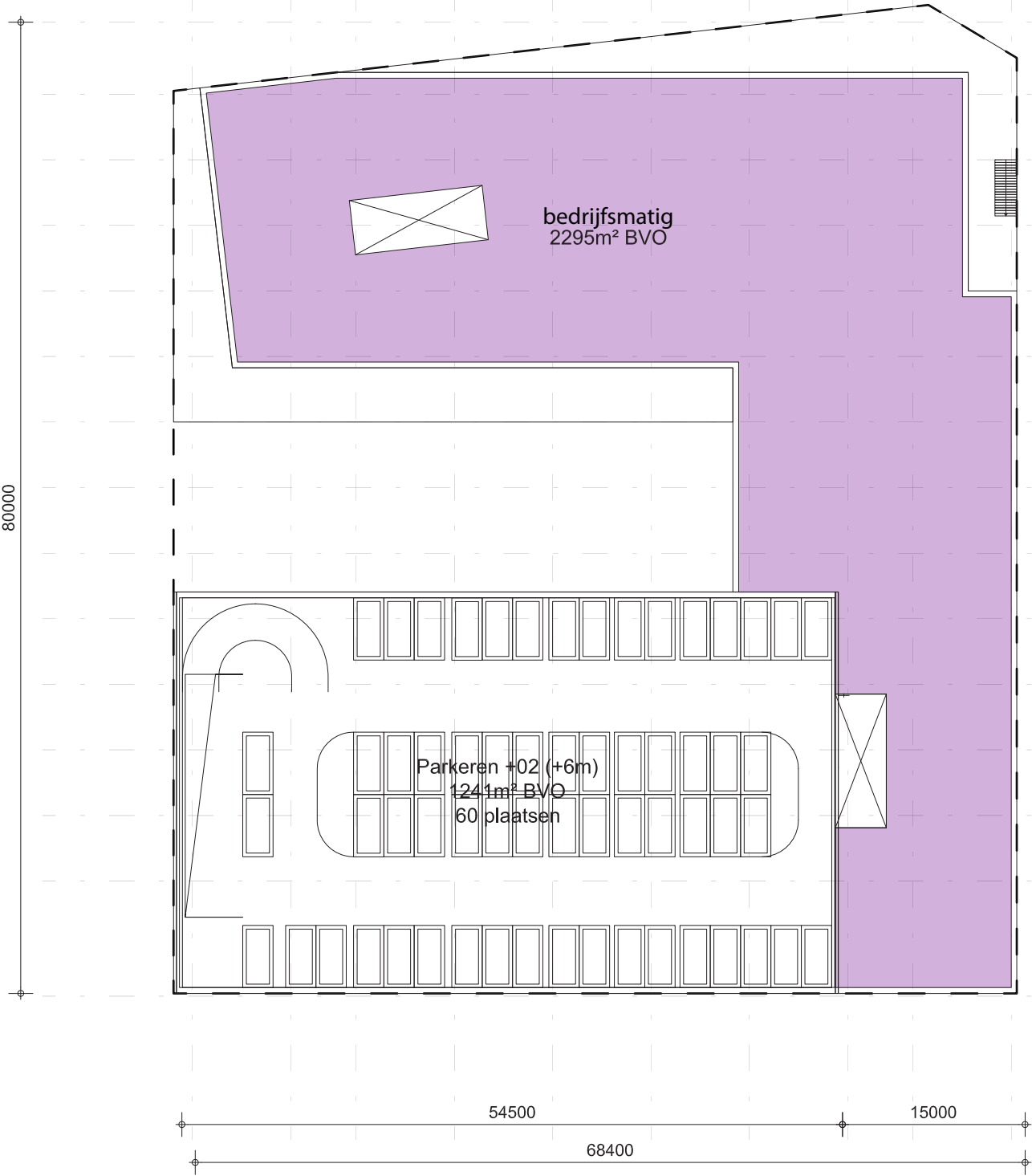
1 auto per 150 m² BVO werken of wonen

-1



BG







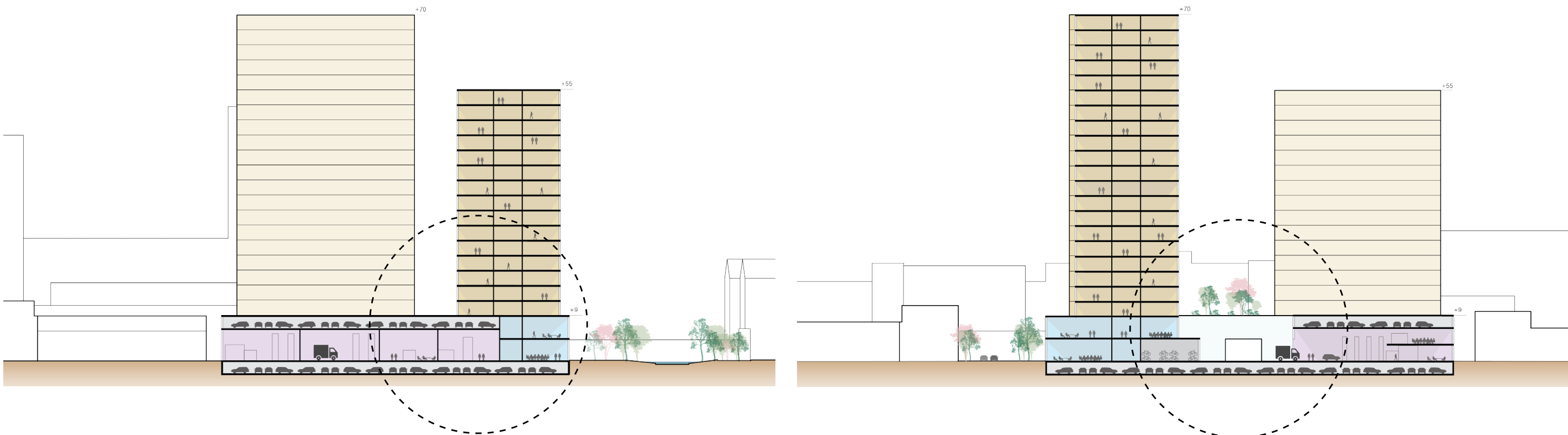
functies gescheiden per kavel
door functies per kavel te scheiden is er een hoge mate van flexibiliteit in het ontwikkelproces



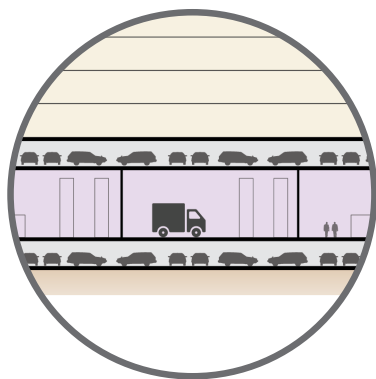
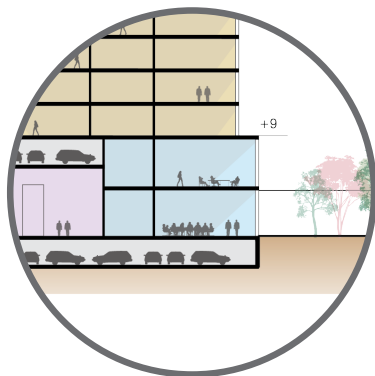
gedeelde functies voor maximaal draagvlak
de voorzieningen in de plinten zijn relevant voor zowel het bedrijfsmatige als voor de appartementen. Door de functiemix kan er doordeweeks en in het weekend voldoende draagvlak worden gecreëerd om deze voorzieningen rendabel te houden.



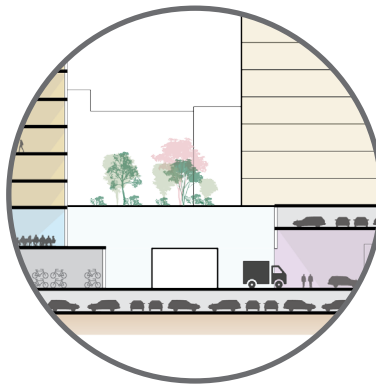
duaal gebruik parkeergarage
de parkeergarage wordt optimaal benut doordat de garage wordt gedeeld door zowel appartementen- als door het werk gebouw



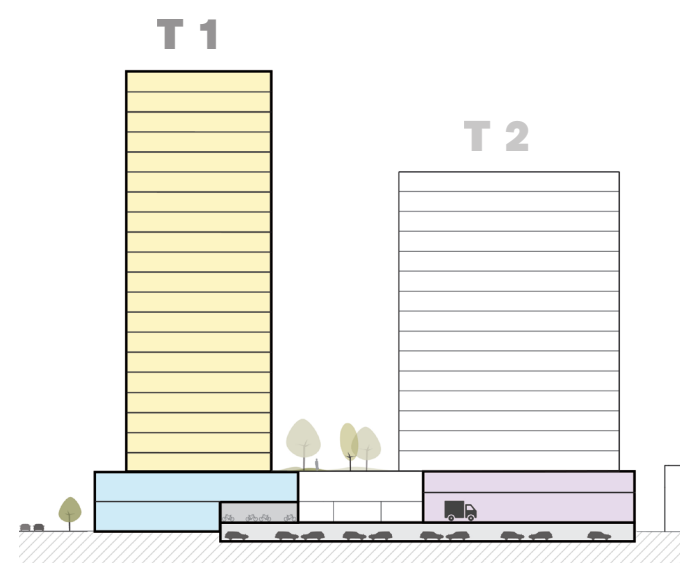
flexibele plint
plint zijn dubbelhoog waardoor ze functietflexibel zijn



hoge bedrijfsruimte
de demontabele bedrijfsruimtes zijn dubbelhoog. Hierdoor zijn ze optimaal flexibel in gebruik.

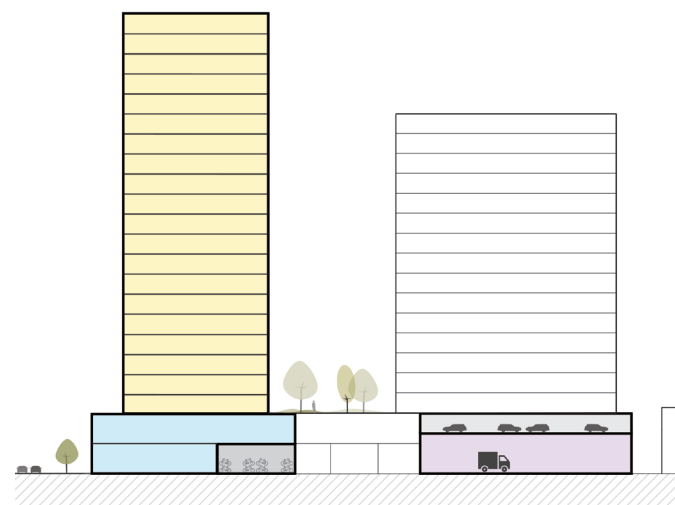


ontsluiting bedrijfshal in binnengebied
door een expeditiestraat in het centrum van het bouwblok kunnen de bedrijfslocaties binnen in het blok worden gesitueerd. De plint aan de straat kan hierdoor kwalitatieve en collectieve functies bevatten.



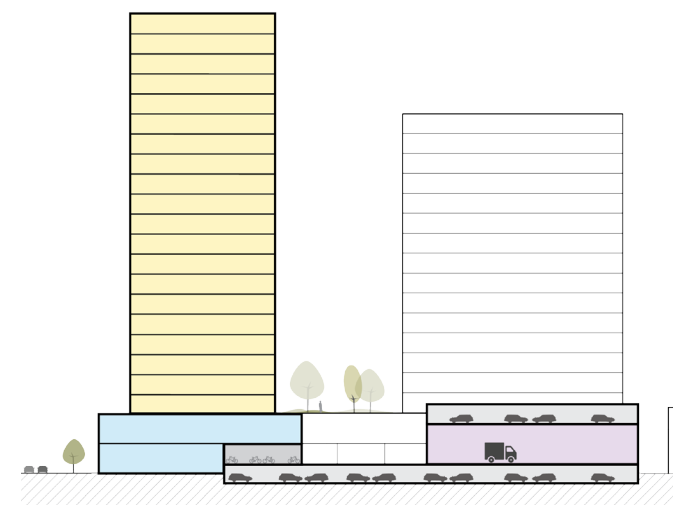
parkeergarage

het binnengebied kan een halve verdieping worden opgetild waardoor een halfverdiepte parkeergarage een mogelijkheid is



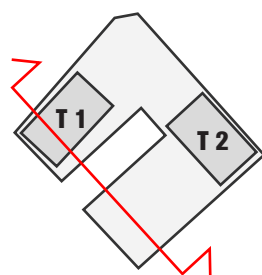
parkeergarage

op de bedrijfslocatie zou er plaats kunnen zijn voor een parkeerlaag met een dak van zonnepanelen



parkeergarage

zowel half verdiept parkeren als een laag bovenop de bedrijfslocates



Treubstraat

#17086

team:

Erik Vrieling

Maarten van Zutphen

Niels Mulder

Alexander Petrounine

de Architecten Cie. b.v.

Keizersgracht 126

Postbus 576 | P.O.Box 576

NL - 1000 AN Amsterdam

The Netherlands

T +31 20 5309300

F +31 20 5309399

arch@cie.nl

www.cie.nl

de Treub cv.

Cie.

BIJLAGEN





**bestaande situatie
kantoren en bedrijvigheid**

TOTAAL ca. 17.000 m² BVO



Treubstraat, Rijswijk



Paleiskwartier, Den Bosch



Westerdoks, Amsterdam



Oosterdoks, Amsterdam

